ENTRADA
15/01/2021 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
2021000002499
A0000098a3010f07a5e07e52a4010919a
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc

Ayuntamiento de Santander

Unidad Administrativa: SJ Fomento y Urbanismo

Nº Solicitud: 2960/2021

Aprobación de Instrumentos de Gestión Urbanística

Representante/Autorizado/a

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI/NIF	Tipo de Representación
JOSE ANGEL CICERO TORRE	**72038465G**	**Representante puntual**

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	DNI/NIF
GERARDO BADALÁ MARCANO	**13737411V**

País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	**CANTABRIA**	**Santander**	**39012**

Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
CALLE	**CORCEÑO**	**1308**					

Teléf./Fax	Correo Electrónico
609024898	**gerarbadala@gmail.com**

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Vía Telemática

Consideraciones

- Aprobación de Proyecto de Compensación

Documentos no Aportados

- Justificante de pago de la tasa correspondiente

Documentos Aportados

- Documento Técnico
- Planos en formato CAD

Datos de la solicitud

Nombre	proyecto de compensación
Emplazamiento	calle Corceño 1308 polígono 12 del barrio la Llanilla en San Román

Dato 1	5
Dato 2	Aprobación de Proyecto de Compensación

Solicito

se tenga por formulada la presente, le sea admitida, y en base a documentación aportada y normativa que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto.

En Santander a 15 de enero de 2021

Documento firmado por:	Santander,
JOSE ANGEL CICERO TORRE	15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
2021000002499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

Fdo.: JOSE ANGEL CICERO TORRE

Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Santander.

Información básica sobre protección de datos
Responsable: Ayuntamiento de Santander
Derechos: Podrá acceder, rectificar y suprimir los datos, así como revocar la autorización para el tratamiento de los datos, ejercitar los derechos de limitación, portabilidad y a no ser objeto de decisiones automatizadas dirigiendose por escrito a esta entidad.

A0000098a3010f07a5e07e52a4010919a

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc

Documento firmado por:	Santander,
JOSE ANGEL CICERO TORRE	15/01/2021 09:25

ENTRADA
202100002499 15/01/2021 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc

PROYECTO DE COMPENSACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA EN LA PARCELA 0627043VP3102H0001GS. BARRIO LA LLANILLA. SAN ROMÁN, SANTANDER

JOSÉ ÁNGEL CICERO
ARQUITECTO

DICIEMBRE 2020

Expediente: VD191345/2 – CICERO TORRE, JOSE ANGEL Nº Colegiado COACAN 3184

Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
2021000002499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO 3

2. PROMOTOR Y AUTOR DEL DOCUMENTO 4

2.1. PROMOTORES 4

2.2. AUTOR DEL DOCUMENTO 4

3. DELIMITACIÓN GRÁFICA DEL ÁREA DE CESIÓN MUNICIPAL 5

4. CÁLCULO DEL DÉFICIT DE APROVECHAMIENTO 6

5. VALORACIÓN DEL DÉFICIT DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 7

6. CONCLUSIONES 9

7. PLANOS 10

ANEJO nº 1: Fichas de testigos de valores de venta

Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
2021000002499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

El presente documento se redacta a petición del propietario de la parcela de referencia catastral **0627043VP3102H0001GS**, situada en la calle Corceño 1308 polígono 12 del barrio La Llanilla en San Román, Don Gerardo Badalá Marcano, DNI 13737411-V.

El antecedente de este Proyecto de Compensación es el Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación, denominado "Unidad de Actuación en la calle Corceño entre el nº 53 y el nº 55, incluida en el Área de Reparto 5 del PGOU, tramitada a instancia de D. José Ángel Cicero Torre", que en la actualidad cuenta con aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santander celebrada el 16 de noviembre de e 2020 y se encuentra en preceptivo trámite de Información Pública por espacio de veinte días, desde el 20 de noviembre de 2020, fecha de la publicación del Anuncio por parte del Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo del Ayuntamiento de Santander.

El Proyecto de Compensación, de propietario único, se redacta sobre la citada Unidad de Actuación, cuya delimitación viene determinada por el requisito normativo derivado de su condición de suelo urbano de nivel 3, afecta a una única parcela y su objeto es doble:

- Identificar y delimitar geométricamente el espacio de cesión de viario en el frente de parcela, resultado de la aplicación sobre la misma de la alineación oficial establecida en el PGOU. La superficie total de parcela es de 503,00 m2 y la superficie de cesión resultante es de 26 m2, resultando una parcela neta de 477,00 m2.
- Cuantificar y valorar el déficit de aprovechamiento que el promotor del Proyecto deberá adquirir al Ayuntamiento dado que la edificabilidad materializable sobre la parcela neta excede del derecho de aprovechamiento patrimonializable, igual al 85% del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto nº 5 por la superficie total de la parcela, siendo el coeficiente de homogeneización aplicable la unidad.

Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
202100002499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc

2. PROMOTOR Y AUTOR DEL DOCUMENTO

2.1. PROMOTORES

Don Gerardo Badalá Marcano, DNI 13737411-V

2.2. AUTOR DEL DOCUMENTO

José Ángel Cicero

Arquitecto

CIF/NIF: 72038465G

Colegio: COCACAN – Nº colegiado: 39184

C/Vargas 65, 2F – Santander (Cantabria)

Teléfono: 666892692

jose@joseangelcicero.com

Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
2021000002499
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc

3. DELIMITACIÓN GRÁFICA DEL ÁREA DE CESIÓN MUNICIPAL

Tal como se establece en el Documento de Delimitación de la Unidad de Ejecución, antecedente inmediato de este proyecto de Compensación, la parcela coincidente con la delimitación propuesta se obtiene del soporte cartográfico municipal. Los **linderos este y oeste** vienen dados por propiedades físicamente y catastralmente delimitadas con muros de separación entre fincas, de manera que se toman los límites de la cartografía catastral, a los que se ajusta la delimitación de la unidad.

El **borde sur** viene dado por la alineación utilizada en el documento de segregación, que separa los terrenos con diferente clasificación, límite que por otra parte, viene dado por la alineación aplicable facilitada por el Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santander.

Finalmente, el **borde norte** de la unidad, se obtiene a partir de las líneas de la cartografía municipal, que representan la realidad física del terreno.

El conjunto de límites descritos anteriormente, permiten cerrar un polígono de superficie bruta 503 m^2, que es la cuantía superficial que se refleja en el documento de **Delimitación de la Unidad de Ejecución.**

Sobre esa delimitación se superpone la alineación oficial establecida en el PGOU en vigor, proporcionada por los servicios técnicos municipales, que permite delimitar la superficie de cesión de viario en el frente de la parcela y cuya definición se incluye en el plano P3 de este Proyecto. El resultado es una superficie de cesión de 26 m2, lo que se traduce en una superficie neta de parcela (parcela calificada) de 503,00 – 26,00 = 477,00 m2.

Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
2021000002499
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc

4. CÁLCULO DEL DÉFICIT DE APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento tipo del area de reparto nº 5 es de 0,4241 uas/m2

La superficie con aprovechamiento es de 503,00 m2

El aprovechamiento patrimonializable resultante, igual al 85% del aprovechamiento total es igual a 0,85 x 0,4241 x 503,00 **= 181,32 uas**, equivalentes a 181,32 m2 edificables puesto que el coeficiente de homogeneización es igual a la unidad (1 m2 edificable equivale a 1 unidad de aprovechamiento)

La edificabilidad materializable en la Unidad de Ejecución es el resultado de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,50 m2/m2 correspondiente a la Ordenanza U3A aplicable sobre la parcela neta (parcela calificada) de 477,00 m2, resultando un total materializable de 0,50 x 477,00 = **238,50 m2**

Resulta por tanto un **déficit total de aprovechamiento** es de 238,50 – 181,32 = **57,18 uas.**

Este déficit se resuelve mediante la adquisición al Ayuntamiento de las 57,18 uas de aprovechamiento adicional necesario, que, a efectos de su valoración, traduciremos a m2 de suelo.

Debe realizarse por tanto el cálculo inverso, para traducir a m2 de suelo necesario las 57,18 uas de aprovechamiento deficitario.

0,85 x 0,4241 x Suelo necesario = **57,18 uas**

Suelo necesario = 57,18 / (0,85 x 0,4241) = **158,61 m2 de suelo**

Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
2021000002499
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc

5. VALORACIÓN DEL DÉFICIT DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Para la obtención del Valor de repercusión del suelo utilizaremos el Método Residual Estático.

Vv = (Vr + Vc) x K

Siendo:

Vv: Valor de venta de la edificación, expresado en €/m2 edificado

Vr: Valor de repercusión del suelo, expresado en €/m2 edificable

Vc: Coste unitario de construcción de la edificación, expresado en €/m2 construido, incluyendo G.G. y B.I. de construcción y costes de Licencia y honorarios técnicos. Consideramos un coste de Licencia del 6% sobre el PEM de construcción; los Honorarios de Proyecto, Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud se estiman en un 9% s/PEM; finalmente, los gastos generales y beneficio industrial de la construcción se estiman en un 19% s/PEM. Resulta, por tanto **Vc =** VPEM + 0,19 VPEM + 0,06 VPEM + 0,09 VPEM **= 1,34 VPEM**, siendo VPEM el coste de ejecución material unitario de construcción.

K: Coeficiente de mercado, que pondera los valores de construcción y repercusión de suelo para englobar otros gastos necesarios (financieros, gestión, promoción…) y el beneficio industrial de promoción correspondiente. Se estima habitualmente un coeficiente de mercado K = 1,40.

A efectos de esta valoración, hemos de obtener un valor unitario de suelo, expresado en €/m2 de suelo. Para ello debemos afectar el valor Vr de repercusión del suelo, expresado en €/m2 edificable, con el correspondiente coeficiente de conversión para transformar el valor a €/m2 de suelo. Habitualmente, en suelos urbanos consolidados de actuación directa, este coeficiente de conversión no es otro que el coeficiente de edificabilidad aplicable, de manera que:

V unitario suelo (€/m2 suelo) = Vr (€/m2 edificable) x c.e. (m2 edificable/m2 suelo)

En este caso, el suelo está incluido en un área de reparto con un aprovechamiento tipo determinado, que otorga un derecho de aprovechamiento patrimonializable igual al 85% del aprovechamiento total resultante, por lo que el coeficiente de paso es de 0,85 x a.t. = 0,85*0,4241 uas/m2, equivalentes a m2/m2 dado que el coeficiente de homogeneización es la unidad.

Resulta, por tanto:

Vr (€/m2 edif) = Vv/K –Vc

Vsuelo (€/m2 suelo) = Vr x 0,85 x 0,4241 **= 0,360485 Vr = 0,360485 x (Vv/K – Vc)**

K = 1,40 (valor habitual en este tipo de valoraciones)

VPEM (coste unitario de construcción, en ejecución material) = 800 €/m2, valor estimado de acuerdo a los precios actuales de mercado.

Vc =1,34 VPEM = 1,34 x 800 = **1.072 €/m2 edif**, coste unitario estimado de construcción por contrata de vivienda unifamiliar en calidades medias/altas (incluida licencia y honorarios técnicos).

Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
2021000002499
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc

Vv = Valor unitario de Venta, estimado en **2.079,00 €/m2**, valor medio de venta de valores obtenidos en cinco testigos que se incluyen en el **ANEJO** nº 2 a esta Memoria.

El resumen de los valores deducidos de los testigos se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	ADOSADA
Ubicación/Anuncio	CORBÁN(1)	CORBÁN-NAVAJEDA(2)	CUETO(3)	SAN ROMÁN(4)	SAN ROMÁN(5)
Parcela	400	670	400		
Sup Constr.	145	**190**	**260**	220	**165**
Plantas	SS+I	B+I	SS+II	B+I	B+I
Habitaciones	3	4	4	4	3
Baños	2	3	3	3	3
Precio	350.000	**422.000**	**540.000**	320.000	**320.000**
€/m2	2.414	**2.221**	**2.077**	1.455	**1.939**

Para la determinación del valor medio se han descartado los valores extremos superior e inferior, que corresponden a 2.414 y 1.455 €/m2 y se ha adoptado el valor medio unitario de venta, correspondiente a los tres testigos intermedios (2.221, 2.077 y 1.939 €/m2, respectivamente)

Con estos valores, resulta la siguiente valoración del m2 de suelo:

Vsuelo (€/m2 suelo) = Vr x 0,85 x 0,4241 **=** 0,360485 Vr = 0,360485 x (Vv/K – Vc) =

= 0,360485 (2.079/1,40 – 1.072) = **148,88 €/m2 de suelo,** equivalentes a **413,00 €/u.a.**

Aplicado dicho valor unitario del suelo a la superficie adicional de **158,61 m2** antes obtenida, o bien el valor unitario de la u.a. a las **57,18 uas** adicionales requeridas, resulta una Valoración Total de:

VALORACIÓN = **148,88 €/m2 suelo x 158,61 m2 suelo = 413,00 €/u.a. x 57,18 uas = 23.614 €**

Cabe decir que la valoración obtenida se ajusta muy sensiblemente a la que se deduciría de la aplicación de la Ponencia de Valores para esta zona. En efecto, el Valor de repercusión establecido en la PONENCIA 2009 en la ZONA R38 es de 423 €/m2, valor que compara con el de 413 €/u.a. obtenido, un 2,36 % inferior al de la Ponencia, ligera minusvalía que parece razonablemente explicada teniendo en cuenta la fuerte corrección a la baja, especialmente en el valor del suelo, que se produjo tras la crisis del sector inmobiliario en torno a 2008 y años siguientes.

Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
2021000002499
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc

6. CONCLUSIONES

Entendemos que el documento que se presenta y se somete a su consideración da respuesta al requisito normativo de formulación de Proyecto de Compensación, tras la delimitación de unidad de ejecución que el PGOU vigente exige para poder edificar una vivienda unifamiliar en la parcela de referencia catastral **0627043VP3102H0001GS.**

Consideramos que la motivación expuesta en apartados anteriores complementada con la documentación gráfica que se adjunta a continuación, cumplen suficientemente los objetivos perseguidos, por lo que solicitamos la aprobación municipal correspondiente, previos los informes técnicos necesarios.

Firmado por CICERO TORRE JOSE ANGEL - 72038465G el día 15/01/2021 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

JOSÉ ÁNGEL CICERO

ARQUITECTO

En Santander, a 10 deDiciembre de 2020

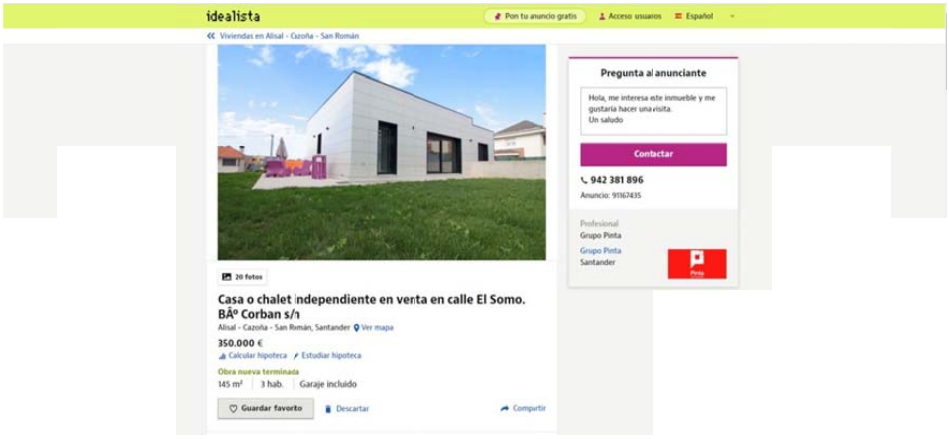
Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

ENTRADA
202100002499 15/01/2021 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc

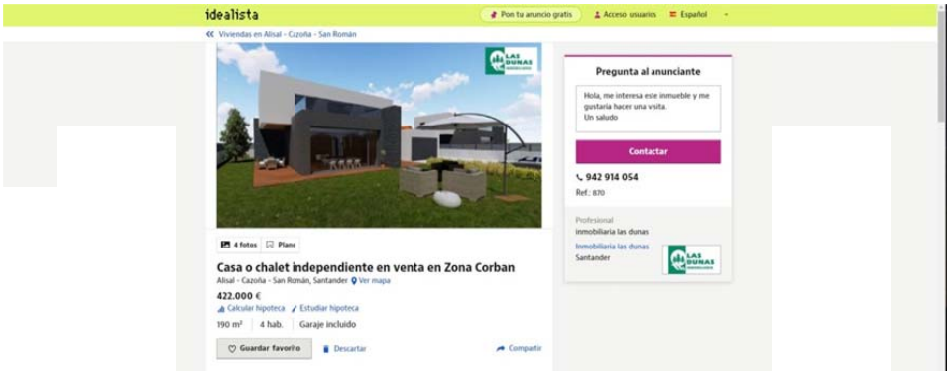
ANEJO Nº 1: FICHAS DE TESTIGOS DE VALORES DE VENTAS

Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

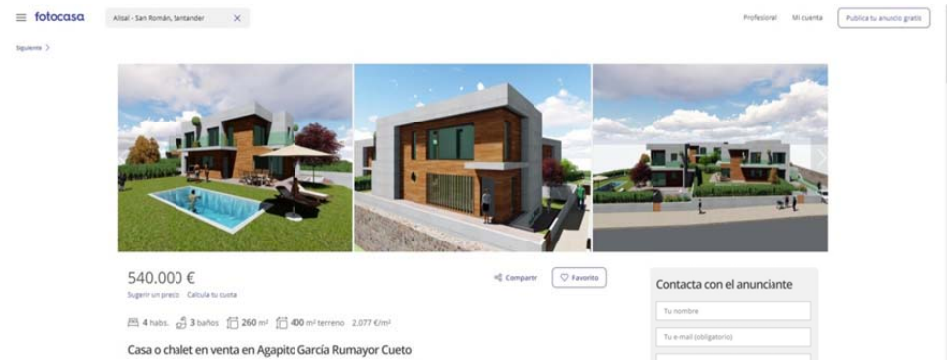
ENTRADA
15/01/2021 09:25
2021000002499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc



Ficha 1



Ficha 2

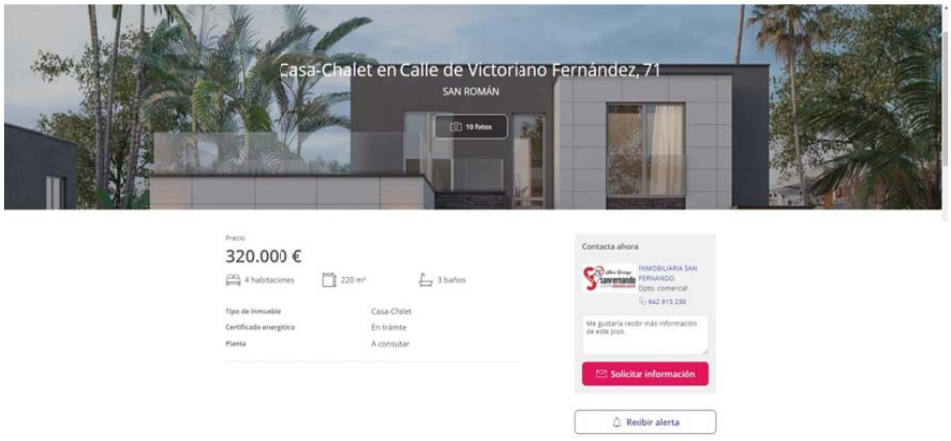


Ficha 3

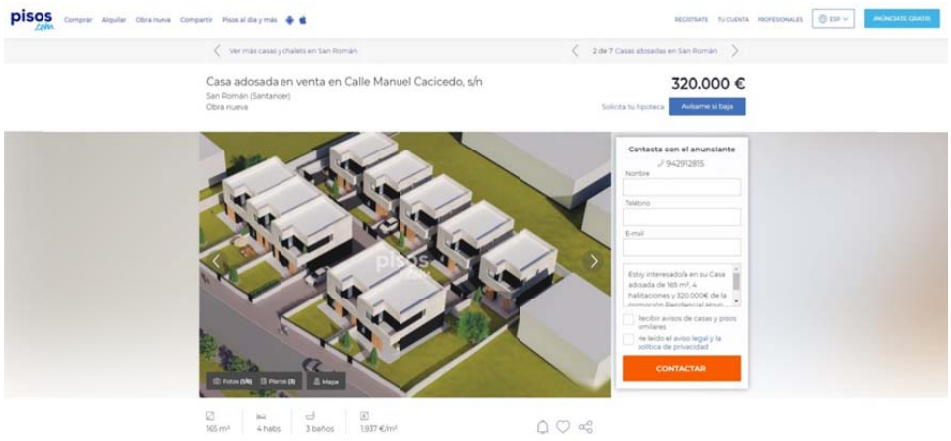
Expediente: VD191345/2 – CICERO TORRE, JOSE ANGEL Nº Colegiado COACAN 3184

Documento firmado por:	Santander,
JOSE ANGEL CICERO TORRE	15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
2021000002499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc



Ficha 4



Ficha 5

Expediente: VD191345/2 – CICERO TORRE, JOSE ANGEL Nº Colegiado COACAN 3184

Documento firmado por:	Santander,
JOSE ANGEL CICERO TORRE	15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
2021000002499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
F0000098a3000f033ba07e5101010919O
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/ValidacionDoc

7. PLANOS

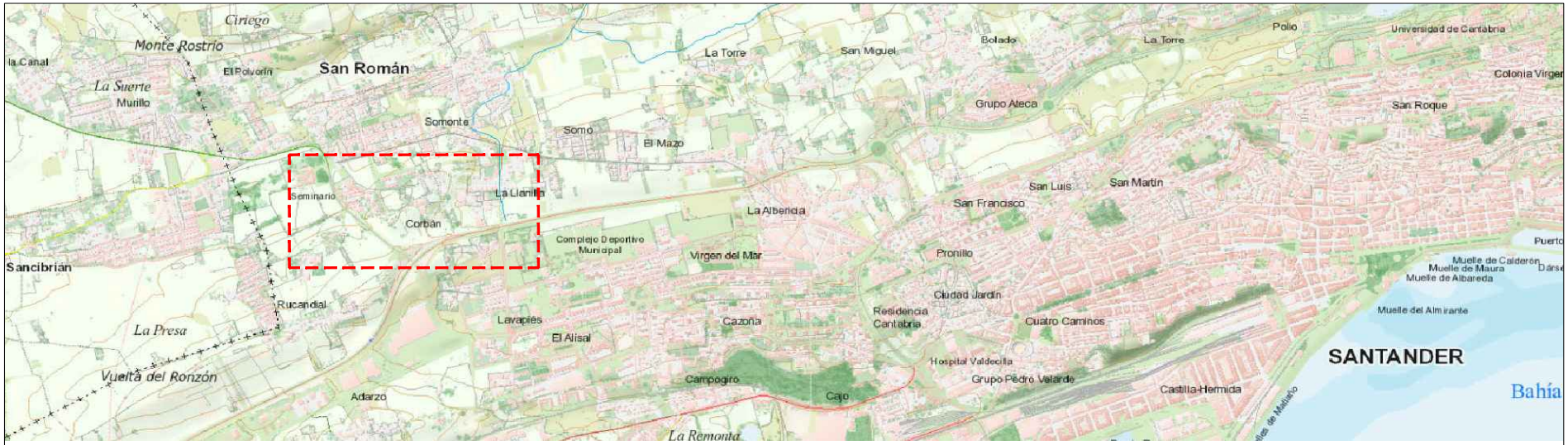
P1 Situación

P2 Topográfico y parcela inicial

P3 Parcelas de resultado

Documento firmado por: JOSE ANGEL CICERO TORRE
Santander, 15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
2021000002499
F0000098a3000f033ba07e51010109190
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc



	escala . DIN A-3	código EXPTE. 2020/06	N	promotor GERARDO BADALÁ MARCANO	proyecto PROYECTO DE COMPENSACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA EN LA PARCELA 0627043VP3102H0001GS. BARRIO LA LLANILLA. SANTANDER.
	escala gráfica			autor josé ángel cicero torre, arquitecto	plano situación

fecha
diciembre 2020

P1

Documento firmado por:
JOSE ANGEL CICERO TORRE

Santander,
15/01/2021 09:25

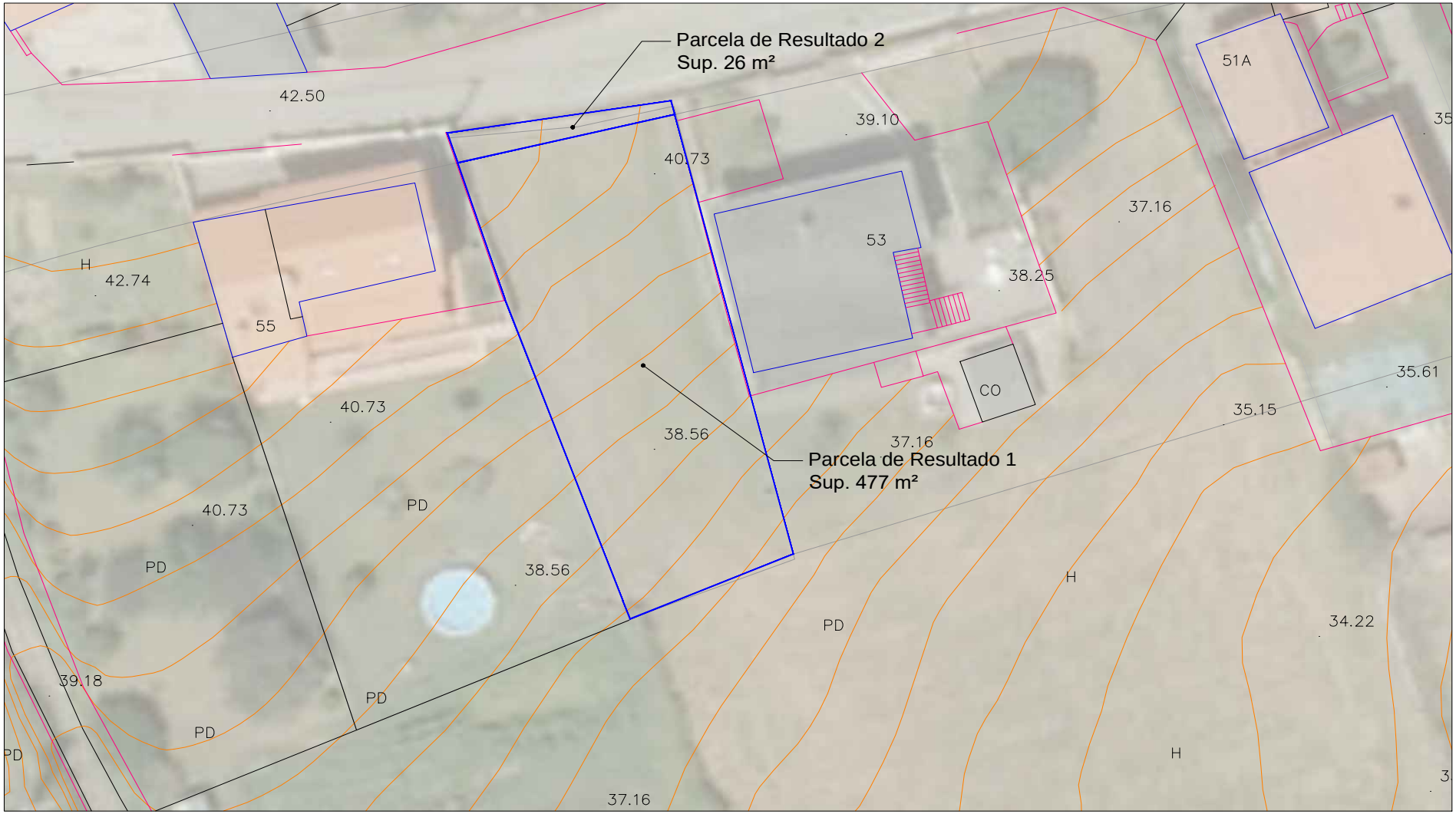
ENTRADA
15/01/2021 09:25
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
2021000002499
F0000098a3000f033ba07e51010109190
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc

escala 1/250 DIN A-3	código EXPTE. 2020/06		promotor GERARDO BADALÁ MARCANO	proyecto PROYECTO DE COMPENSACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA EN LA PARCELA 0627043VP3102H0001GS. BARRIO LA LLANILLA. SANTANDER.	fecha diciembre 2020
escala gráfica 0 2 5 10 25		N	autor josé ángel cicero torre, arquitecto	plano topográfico y parcela inicial	P2

Documento firmado por:
JOSE ANGEL CICERO TORRE

Santander,
15/01/2021 09:25

ENTRADA
15/01/2021 09:25
2021000002499
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander



	escala 1/250 DIN A-3 escala gráfica	código EXPTE. 2020/06	N	promotor GERARDO BADALÁ MARCANO autor josé ángel cicero torre, arquitecto	proyecto PROYECTO DE COMPENSACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA EN LA PARCELA 0627043VP3102H0001GS. BARRIO LA LLANILLA. SANTANDER. plano parcelas de resultado	fecha diciembre 2020 P3

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc
/Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc
F0000098a3000f033ba07e51010109190

Documento firmado por:	Santander,
JOSE ANGEL CICERO TORRE	15/01/2021 09:25

N0000098a3070115 7d707e5028030d27i

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc

GERARDO BADALÁ MARCANO

Proyecto de Compensación de U.A. delimitada en el AR-5

C/ Corceño (entre el nº 53 y el 55)

En relación con el Proyecto de Compensación en C/ Corceño (entre el nº 53 y el 55, catastral 0627043VP3102H)), registrado de entrada en este Servicio el 19 de Enero de 2021, a nombre de D. Gerardo Badalá Marcano, actuando sobre el ámbito de la Delimitación de Unidad de Actuación aprobada definitivamente el 8 de Febrero de 2021 (B.O.C. nº 38 de 25/02/2021), por este Servicio ha de manifestarse que:

PRIMERO.- Entre la documentación aportada no consta justificante del abono de las correspondientes tasas por tramitación del expediente, que según nuestra referencia habrían de elevarse a la cantidad de (0,07 x 238,50) = 16,70 €.

SEGUNDO.- Tras la reciente aprobación definitiva de la delimitación de Unidad de Actuación, procede entrar en el análisis del expediente, señalando que el Proyecto de Compensación formulado se plantea como de propietario único, solicitando su tramitación por el procedimiento abreviado previsto en el art. 157 de la Ley del Suelo de Cantabria, L 2/2001; adecuándose en sus determinaciones urbanísticas a los aspectos cuya supervisión es competencia de este Servicio.

Apuntando en todo caso a una diferencia entre el aprovechamiento materializable, 238,50 m2c de uso residencial, y el patrimonializable por el interesado, 181,32 m2c de uso residencial, compensada mediante aportación en metálico, manejando un valor de repercusión por m2 construido de uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar de 412,97 €/m2c, respecto al que no procede plantear mayores objeciones, resultando de ello la cantidad de 23.614 €.

CUARTO.- La aprobación del Proyecto de Compensación que nos ocupa ha de suponer: la creación de una parcela resultante de 477 m2 en la que edificar 238,50 m2 construidos de uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar (ordenanza U3A); la cesión al Ayuntamiento de 26 m2 de suelo con destino a viario, a entregar urbanizado a expensas del interesado; y el abono al Ayuntamiento de 23.614 €, a realizar de manera previa a la elevación a escritura pública del Proyecto de Compensación.

Lo que comunico a V.E. a los efectos oportunos. EL ARQUITECTO MUNICIPAL, Juan Carlos González Eguíluz.

EXCMA. SRA. ALCALDESA (SERVICIO JURÍDICO DE FOMENTO Y URBANISMO)

Documento firmado por:	Cargo:	Santander,
JUAN CARLOS GONZALEZ EGUILUZ	Jefe del Servicio de Urbanismo - Desarrollo y Gestión	01/03/2021 13:41

a000009a32c0309a3a07e5339030a0dy

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc

D. Gerardo Badalá Marcano, propietario único de la Unidad de Actuación delimitada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de enero de 2021, en la C/ Corceño -parcela situada entre el nº 53 y el 55 de la calle- en el AR5 del PGOU-, ha presentado para su aprobación el Proyecto de Compensación de la misma.

Conforme establece la normativa, el proyecto se limita a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria que establece el planeamiento, así como la localización de la parcela edificable, y la monetarización (23.614.-€) del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento; habiéndose emitido informe técnico favorable.

En consecuencia y de acuerdo con el procedimiento abreviado que prevé el artículo 157.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, no existe inconveniente para la aprobación inicial, por la Junta de Gobierno Local, del Proyecto de Compensación aportado, tras lo cual el mismo deberá someterse a información al público por plazo de veinte días, terminado el cual el Ayuntamiento, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, resolverá sobre su aprobación. De no presentarse alegaciones quedará aprobado definitivamente. Asimismo, el Proyecto se entenderá aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información al público sin que se haya producido acuerdo de aprobación expresa.

Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de compensación, se procederá a su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, obligación que corresponde a la promotora del proyecto de compensación, sin perjuicio de los efectos legales que produce el acuerdo de aprobación de la reparcelación, esto es, la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas y la cesión de derecho al Municipio de los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

Con carácter previo a la protocolización el interesado deberá satisfacer el importe de la adquisición de aprovechamiento municipal que asciende a la cantidad de 23.614.-€, que deberá ser abonado al Ayuntamiento en el momento del otorgamiento de la escritura de protocolización del proyecto de compensación.

Santander, a la fecha de la firma digital. - EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO DE FOMENTO Y URBANISMO. - Fdo. José Ramón de la Torre Valdés

Documento firmado por:	Cargo:	Santander,
JOSE RAMON DE LA TORRE VALDES	Jefe del Servicio Juridico de Fomento	03/03/2021 12:46

t0000098a32e12140e007e515d03112ez

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc

X0000098a30e030f58b07e51cf030a15h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de /Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc

Sesión de 08 MAR. 2021

APROBADO
p. a. de la Junta de Gobierno Local
El Secretario,

12

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

SANTANDER CIUDAD

Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo

PROPUESTA DE ACUERDO

D. Gerardo Badalá Marcano, propietario único de la Unidad de Actuación delimitada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de enero de 2021, en la C/ Corceño -parcela situada entre el nº 53 y el 55 de la calle- en el AR5 del PGOU-, presenta para su aprobación el Proyecto de Compensación de la misma.

Vistos los informes del Servicio de Urbanismo y del Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo, así como lo establecido en el artículo 157 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el artículo 127.1.d) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por el Concejal de Urbanismo, Cultura y Transparencia, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente

ACUERDO:

1.-Aprobar inicialmente el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación delimitada en el área de Reparto nº 5 -C/ Corceño, entre nº 53 y 55-, a propuesta de D. Gerardo Badalá Marcano, sometiendo el mismo a información al público por plazo de veinte días, para que cualquier interesado pueda presentar las alegaciones que estime oportunas. De no presentarse alegaciones el Proyecto de Compensación quedará aprobado definitivamente.

2.-Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de compensación, se procederá a su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, obligación que corresponde al promotor del proyecto de compensación, sin perjuicio de los efectos legales que produce el acuerdo de aprobación de la reparcelación, esto es, la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas y la cesión de derecho al Municipio de los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

3.-El importe de la adquisición de aprovechamiento municipal, que asciende a la cantidad de 23.614.-€, deberá ser abonado al Ayuntamiento con anterioridad al momento del otorgamiento de la escritura de protocolización del proyecto de compensación.

Santander, a la fecha de la firma digital. - El Concejal de Urbanismo, Cultura y Transparencia. - Fdo. Francisco Javier Ceruti García de Lago

Documento firmado por:	Cargo:	Santander,
FRANCISCO JAVIER CERUTI GARCIA DE LAGO	Concejal delegado de Urbanismo, Cultura y Transparencia	03/03/2021 21:25